

## News tecnica n. 31/7

20 SETTEMBRE 2019

### Via libera alla misurazione della rappresentanza dei sindacati

Si parte con il settore industria (Confindustria), del quale verranno decretate «rappresentanti» le sigle sindacali in possesso di due indici al 50% più uno: il «dato associativo» (cioè la percentuale d'iscritti alla specifica sigla sindacale in rapporto al totale iscritti ai sindacati) e il «dato elettorale» (cioè la percentuale di voti ottenuti dalla specifica sigla sindacale nelle elezioni delle rappresentanze aziendali in rapporto al totale voti espressi). La rappresentanza del sindacato, di conseguenza, decreterà la «validità» dei Ccnl: quelli che è possibile prendere a riferimento per il calcolo dei contributi e ai fini del diritto alla fruizione delle agevolazioni normative e contributive. Al servizio raccolta, elaborazione e comunicazione dei dati provvederà l'Inps in collaborazione con l'Ispettorato nazionale del lavoro per il dato elettorale. I datori di lavoro devono indicare su Uniemens, mese per mese, i dati dei lavoratori iscritti ai sindacati, specificandone la sigla. A stabilirlo, tra l'altro, è la convenzione siglata ieri tra Inps, Inl, Confindustria, Cgil, Cisl e Uil. La volta buona? La convenzione dà attuazione, con anni di ritardo, all'accordo tra le parti sociali del 10 gennaio 2014 (T.u. rappresentanza). Nella sostanza replica la convenzione già sottoscritta dagli stessi attori (escluso l'Inl) il 16 marzo 2015, poi scaduta senza produrre risultati; accoglie le novità dall'accordo del 4 luglio 2017 sul coinvolgimento dell'Inl. Quanto a finalità, la convenzione mira a garantire la misurazione della «rappresentanza» dei sindacati, ai fini dell'individuazione dei Ccnl genuini per contrastare il fenomeno del dumping contrattuale. Secondo il Cnel, sono privi di rappresentanza circa 600 degli 868 contratti depositati (il 69%). Rilevazione del dato associativo. Avverrà a cura dell'Inps tramite le denunce contributive mensili dei datori di lavoro (l'Inps ha già dettato istruzioni con la circolare n. 76/2015, sulla base della precedente convenzione). Il risultato è fornito dall'Inps entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello della raccolta dei dati. Rilevazione del dato elettorale. Avverrà sempre a cura dell'Inps tramite comunicazioni degli ispettorati territoriali del lavoro effettuate direttamente sul sito internet (l'Inps metterà a disposizione un'apposita procedura). Ciascuno Itl, in particolare, dovrà caricare i dati elettorali relativi a ogni elezione di Rsu. Anche questo risultato è fornito dall'Inps entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello di raccolta dei dati. *da Italia Oggi*. Il dato di rappresentanza. Entro il 15 maggio dell'anno successivo a quello della raccolta dei dati, l'Inps procede infine a calcolare gli indici (dato associativo e dato elettorale) per ogni Ccnl. Entro il 31 maggio comunica il dato finale di «rappresentanza» di ogni Ccnl con riferimento a ciascun sindacato. Il tutto è reso pubblico (ed efficace) entro il successivo 31 luglio.



**Siti e riviste controllate:** sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

#### Sommario:

- ◆ Via libera alla misurazione della rappresentanza dei sindacati
- ◆ Istat: rallentano i segnali di ripresa per i cantieri
- ◆ MPS: proposte per l'acquisto degli immobili da 92 investitori
- ◆ TAR: non c'è obbligo di dichiarare i processi in corso
- ◆ Corte di Cassazione: scatta accertamento fiscale se prezzo di vendita dell'immobile è inferiore al mutuo
- ◆ L'Agenzia delle Entrate conferma il bonus edilizio per gli infissi

## Istat: rallentano i segnali di ripresa per i cantieri

I segnali di ripresa della produzione nelle costruzioni, registrati dall'Istat nella prima parte dell'anno, hanno perso slancio negli ultimi mesi. A luglio l'attività dei cantieri è rimasta sostanzialmente piatta rispetto allo stesso mese del 2018, mentre l'andamento rilevato negli ultimi tre mesi ha dato evidenti segnali di cedimento rispetto al trimestre precedente. Positivo invece il bilancio dei primi sette mesi del 2019 che mantengono ancora l'evidenza di un rialzo del 3,2% rispetto ai primi sette mesi del 2018. Segno che la frenata registrata in questi ultimi mesi non si è ancora mangiata del tutto il margine di vantaggio accumulato nella prima parte dell'anno. A luglio, comunica l'Istat nella nota diramata ieri, la produzione nelle costruzioni resta sostanzialmente ferma su base mensile, segnando un aumento dello 0,1%, come già era accaduto a giugno. Il dato è registrato dall'Istat come «un contenuto aumento congiunturale». Su base annua l'indice corretto per gli effetti di calendario - i giorni lavorativi sono stati 23, contro i 22 di luglio 2018 - sale dello 0,8% (il grezzo +4,3%). Da Istat.



## MPS: proposte per acquisto degli immobili da 92 investitori

Una vendita annunciata per mesi e partita non senza difficoltà, con molti rinvii e soprattutto un pesante ridimensionamento del portafoglio da mettere sul mercato nella fase finale. Ma la gara per gli immobili di Mps sta facendo il tutto esaurito.

Nella giornata del 17 sono arrivate, infatti, sul tavolo dell'advisor Duff & Phelps Reag ben 92 offerte non vincolanti, per l'intero pacchetto, per sub-portafogli ma anche per i singoli asset. Hanno scelto di inviare la proposta quasi tutti i maggiori investitori, internazionali e non, attivi sul mercato italiano. Dai francesi di Ardian all'italiana Dea Capital real estate Sgr, da Bain Capital a Blackstone, da Varde ad Hines e alle Sgr italiane fino agli investitori privati che guardano al singolo immobile. Le offerte riguardano un pacchetto da 300 milioni di euro che oggi, dopo una attenta revisione che lo ha ridotto dagli iniziali 600 milioni e ha eliminato gli asset di scarso pregio, contiene immobili di valore da riqualificare. Il regista della gara dovrebbe decidere nelle prossime settimane chi ammettere alla fase che prevede l'offerta vincolante per poi arrivare alla cessione dell'intero pacchetto entro l'anno. Secondo le voci che circolano sul mercato la cifra più consistente, circa 250 milioni di valore, è concentrata in soli cinque edifici di pregio. Tra questi ultimi ci sono innanzitutto due immobili in via del Corso a Roma (uno più grande di fronte a Palazzo Chigi e uno più piccolo al numero 518), la sede storica della banca a Milano, in via Santa Margherita 11, a due passi dalla Scala, e altri due asset a Firenze (Palazzo Sassetti) e a Padova. In tutto si tratta di 28 immobili per un totale di 120mila metri quadrati. Secondo gli esperti si tratta, comunque, di un portafoglio impegnativo perché gli asset di pregio vanno svuotati e riqualificati. L'operazione richiede quindi da parte dell'eventuale compratore anche competenze di asset management. da Casa Fisco Immobiliare



## TAR: non c'è obbligo di dichiarare i processi in corso

La disciplina sulle cause di esclusione dalle gare non prevede alcun obbligo in capo ai concorrenti di dichiarare la sussistenza di carichi pendenti nei confronti dei propri rappresentanti. Deve quindi ritenersi illegittima la Delibera dell'Anac che, sulla base della ritenuta violazione di questo presunto obbligo, abbia irrogato una sanzione pecuniaria a carico dell'impresa con contestuale annotazione sul casellario informatico. Si è espresso in questi termini il **Tar Lazio, Sez. I, 11 settembre 2019, n. 10837**, con una pronuncia che offre un'interessante indicazione in merito alla corretta delimitazione degli obblighi dichiarativi in sede di gara, strettamente correlati alla definizione delle cause di esclusione, con specifico riferimento alla materia dei reati penali. **Il fatto** Invitalia aveva indetto una procedura di gara per l'affidamento di un appalto di lavori per la realizzazione di un istituto scolastico. In sede di svolgimento della procedura l'ente appaltante comunicava all'Anac una ritenuta omissione dichiarativa da parte di un subappaltatore di un concorrente. In particolare il subappaltatore in questione aveva dichiarato in sede di gara - in coerenza con una specifica clausola contenuta nel bando - di accettare che la stazione appaltante potesse avvalersi di una clausola risolutiva espressa qualora nei confronti dell'imprenditore - o delle persone fisiche che lo rappresentavano - fosse stata disposta una misura cautelare o fosse intervenuto un rinvio a giudizio per uno dei reati specificamente indicati. Nonostante questa dichiarazione il subappaltatore non aveva tuttavia dichiarato la sussistenza di carichi pendenti nei confronti di propri rappresentanti, ancorché vi fossero procedimenti penali in corso a loro carico. A fronte di questo presunto inadempimento l'Anac irrogava nei confronti dell'impresa una sanzione pecuniaria con contestuale annotazione nel casellario informatico. Il provvedimento veniva giustificato sul presupposto che il comportamento dell'impresa configurasse un'ipotesi di colpa grave che dava luogo a un grave illecito professionale, di per sé idoneo a pregiudicare il rapporto di fiducia tra concorrente e stazione appaltante. Contro la delibera dell'Autorità il concorrente proponeva ricorso davanti al giudice amministrativo, chiedendone l'annullamento. A fondamento del ricorso il concorrente rilevava che nessuna delle norme che disciplinano le cause di esclusione dalle gare prevede l'obbligo per i concorrenti di dichiarare alla stazione appaltante l'esistenza di carichi pendenti in capo ai propri rappresentanti, posto che la causa di esclusione riferita ai possibili reati presuppone che sia intervenuta una sentenza definitiva o un decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o una sentenza di applicazione della pena su richiesta. Né può ritenersi - come sostenuto dall'Autorità - che la mancata dichiarazione dei carichi pendenti configurasse un grave illecito professionale. Ciò infatti presupporrebbe che vi sia stata effettivamente un'omissione dichiarativa, laddove invece la stessa non è configurabile a fronte della mancanza di un corrispondente obbligo nella normativa di riferimento. A ciò va aggiunto che non può neanche farsi riferimento a quanto previsto dal comma 12 dell'articolo 80 del D.lgs. 50/2016, secondo cui in caso di false dichiarazioni l'Anac, se ritiene che le stesse siano state rese con dolo o colpa grave, può procedere all'iscrizione dell'impresa nel casellario informatico ai fini dell'esclusione dalle procedure di gara. La norma, prevedendo un potere sanzionatorio, è di stretta interpretazione e quindi non può che riguardare esclusivamente l'ipotesi in essa contemplata - cioè le false dichiarazioni - e non la diversa fattispecie della (ritenuta) omessa dichiarazione. **La posizione del Tar** Il Tar ha accolto il ricorso del concorrente colpito dal provvedimento dell'Autorità. Quest'ultimo si fondava essenzialmente sulla configurazione a carico dell'impresa di un grave illecito professionale che sarebbe conseguente a un'omissione dichiarativa, configurabile in termini di falsa dichiarazione. Secondo il giudice amministrativo questa prospettazione è errata. In primo luogo viene infatti evidenziato come, per stessa ammissione dell'ente appaltante, non vi sia stata nel caso di specie una falsa dichiarazione quanto piuttosto, anche a volere accedere alla tesi più restrittiva, una mera carenza informativa. Lo stesso ente appaltante, proprio sulla base di questa considerazione, non ha emanato alcun provvedimento volto a censurare il comportamento del concorrente né tanto meno ha proceduto all'esclusione dalla gara del raggruppamento che aveva dichiarato di avvalersi del subappaltatore che aveva omesso l'informazione. In questa logica il Tar ricorda come l'articolo 80, comma 5, lettera c) del D.lgs. 50, nel definire la causa di esclusione consistente nell'aver commesso gravi illeciti professionali, prevede che la dimostrazione degli stessi deve essere operata dalla stazione appaltante con mezzi adeguati. Nel caso di specie questa dimostrazione non è avvenuta, e anzi la stessa stazione appaltante ha qualificato la mancanza del subappaltatore di cui il concorrente intendeva avvalersi come una mera carenza informativa, di per sé non idonea a determinare l'esclusione dalla gara. Peraltro è solo la stazione appaltante che può dimostrare la sussistenza del grave illecito professionale, non potendo dispiegare alcun effetto le valutazioni effettuate dall'Autorità. Resta la circostanza che - come ricordato in apertura - in sede di gara il concorrente (e il suo subappaltatore) aveva esplicitamente accettato che la stazione appaltante potesse avvalersi della clausola risolutiva espressa qualora nei confronti dei rappresentanti dell'impresa fosse stata disposta una misura cautelare ovvero - circostanza rilevante nella fattispecie - fosse intervenuto un provvedimento di rinvio a giudizio per determinati reati. Tuttavia secondo i giudici amministrativi l'attivazione di questa clausola poteva eventualmente intervenire nella fase esecutiva del contratto, e non certo nella fase di svolgimento della procedura di gara. Da *Edilizia e territorio*.



## Corte di Cassazione: scatta accertamento fiscale se il prezzo di vendita dell'immobile è inferiore al mutuo

**Scatta l'accertamento fiscale** a carico della società immobiliare che dichiara un prezzo di vendita del bene inferiore al mutuo contratto.

È quanto affermato dalla Corte di cassazione che, con l'ordinanza n. 23379 del 19 settembre 2019, ha respinto il ricorso della contribuente.

È il caso di una società immobiliare di Milano che aveva venduto degli appartamento dichiarando un prezzo inferiore rispetto ai mutui contratti.

Per questo **l'Agenzia delle entrate** aveva emesso un avviso di accertamento contestando dei ricavi in nero.

Inutile il ricorso della difesa dell'azienda di fronte alla Ctp meneghina che aveva infatti confermato l'atto impositivo. Stessa sorte in secondo grado con un verdetto ora reso definitivo dalla Corte di cassazione.

La sezione tributaria ha spiegato che ai fini dell'accertamento del **maggior reddito d'impresa**, lo scostamento tra l'importo dei mutui e i minori prezzi indicati dal venditore è sufficiente a fondare la rettifica dei corrispettivi dichiarati, non comportando ciò alcuna violazione delle norme in materia di onere probatorio e non potendosi escludere in materia di presunzioni semplici che l'accertamento trovi fondamento anche su un unico elemento presuntivo.

D'altronde, ai fini degli accertamenti tributari, non è necessario che gli elementi assunti a fonte di presunzioni siano plurimi, benché gli artt. 2729, primo comma, cod. civ., 38, terzo comma, 39, quarto comma, del dpr. n. 600/1973 e 54 del dpr. n. 633/1972 si esprimano al plurale, potendo il convincimento del giudice fondarsi anche su un unico elemento, preciso e grave, la valutazione della cui rilevanza, peraltro, nell'ambito del processo logico, non è sindacabile in sede di legittimità qualora sia sorretto da una adeguata motivazione che sia immune da contraddittorietà. Questo principio è stato sancito tanto in relazione alle norme vigenti quanto a quelle abrogate. Ora la società non potrà far altro che onorare il suo debito e saldare il conto con le Entrate. da *Italia Oggi*.



## Agenzia delle Entrate conferma bonus edilizio per gli infissi

L' **Agenzia delle Entrate** con la **Risposta n. 383 del 16 settembre 2019**, avente ad oggetto *"Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio - definizioni degli interventi edilizi contenute nell'art. 3 del D.P.R n. 380 del 2001 - Art. 16-bis del TUIR - Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212"*, puntualizza che **gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni con altri di diversa tipologia possono rientrare tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione**, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera b), del TUIR.

Tutto nasce da una richiesta di un contribuente che effettuando interventi di sostituzione, riparazione o rinnovamento degli infissi esterni nonché il rifacimento, riparazione e tinteggiatura esterna con opere correlate (impalcatura) chiede chiarimenti in ordine alla spettanza del beneficio del *"Bonus edilizio"* in considerazione delle disposizioni del **D.Lgs. 222/2016**, e di quelle del **DM attuativo 2 marzo 2018**, che, nello specifico, riconducono l'intervento effettuato nella categoria di interventi soggetti ad attività completamente libera che rincondurrebbe, erroneamente, a rubricare, sotto il profilo urbanistico, i lavori come *"manutenzione ordinaria"*, che, ai fini della detraibilità agevolata, sono ammessi al beneficio solo in caso di effettuazione su parti comuni condominiali.

L' **Agenzia delle Entrate** con la citata **Risposta n. 383** precisa che, per individuare gli interventi di recupero effettuati su singole abitazioni ed agevolati con il *Bonus edilizio*, occorre rifarsi sempre ed unicamente alle definizioni contenute nell'**art.3 del Testo Unico dell'edilizia – DPR 380/2001**, al quale espressamente rinvia l'**art.16-bis del DPR 917/1986**.

E' questo il motivo per cui, quindi, non assumono, rilevanza né le disposizioni del **D.Lgs. 222/2016**, né quelle del **DM attuativo 2 marzo 2018** che, con l'approvazione del *"Glossario unico"*, operano una ricognizione degli interventi edilizi, distinguendoli in funzione del titolo abilitativo richiesto e non incidono né modificano la definizione urbanistica dei lavori di recupero.

L' **Agenzia delle Entrate**, considerato che le modifiche apportate dal **D.Lgs. 222/2016** e dal **DM 2 marzo 2018** *"non hanno riguardato le definizioni degli interventi edilizi contenute nell'art. 3 del medesimo D.P.R n. 380 del 2001, cui fa rinvio il citato articolo 16-bis del TUIR, deve ritenersi che le stesse non esplicano effetti ai fini delle detrazioni previste dalla citata disposizione"*, con riferimento al quesito proposto, precisa che **gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni con altri di diversa tipologia possono rientrare tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera b), del TUIR**.

Con riferimento, quindi, alle singole unità abitative, l' **Agenzia** precisa che **la sostituzione dei serramenti esterni con altri di tipologia diversa può continuare ad essere agevolata, quale lavoro di manutenzione straordinaria** definito dall'art.3, co.1, lett.b, del DPR 380/2001, **anche se il citato DM 2 marzo 2018 ne qualifica la natura come opere di manutenzione ordinaria, realizzabili in regime di "edilizia libera"**.

Quanto agli interventi di **rifacimento, riparazione e tinteggiatura esterna con opere correlate**, genericamente indicati nell'istanza di interpello, l' **Agenzia** fa presente che se tali interventi sono necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme e sono, dunque, **direttamente correlati alla sostituzione dei serramenti esterni**, le relative spese sono **ammesse alla detrazione** e concorrono, al pari di quelle sostenute per la sostituzione degli infissi, alla verifica del limite massimo ammesso alla detrazione stessa (50% delle spese sostenute e rimaste a carico del contribuente, entro il limite massimo di spesa di 96.000 euro). Ciò in quanto, come ribadito, da ultimo, nella **circolare 13/E del 2019**, gli interventi che autonomamente sarebbero considerati di manutenzione ordinaria sono "assorbiti" nella categoria superiore se necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme.

Segnaliamo, per ultimo che l' **Agenzia delle Entrate**, in considerazione della necessità di una qualificazione tecnica degli interventi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, ha formulato apposita richiesta di parere al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per stabilire se le modifiche intervenute in materia edilizia abbiano effettivamente ridisegnato anche il confine tra gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui al citato art.3 del DPR 380/2001. Qualora, sulla base della risposta fornita dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti dovesse emergere una differente qualificazione degli interventi edilizi oggetto della presente istanza, sarà cura della scrivente comunicare all'interpellante l'esito di tale istruttoria. Da *Lavoripubblici*.